



For the latest from BDO Turkey, follow us



Sirküler Tarihi : 19.10.2020
Sirküler No : 2020/081

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

GAYRİMENKUL KİRA BEDELLERİNİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK MEVCUT DÜZENLEMELER

85 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı (R.G. 13.09.2018 - 30534) ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda (ilerleyen bölümlerde “**32 Sayılı Karar**” olarak anılacaktır) önemli değişiklikler yapılmıştır. Anılan Cumhurbaşkanı Kararı 13 Eylül 2018 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, yapılan düzenlemeler özetle şu şekildedir:

- Türkiye’de yerleşik kişilerin, **Hazine ve Maliye Bakanlığı’na belirlenen haller dışında**, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri (örneğin cezai şartlar, teminatlar, depozito vs.) döviz cinsinden veya dövize endekli olarak kararlaştırılmaz (32 Sayılı Kararın 4/g maddesi).
- Yürürlükteki sözleşmelerde döviz cinsinden zikredilmiş bedellerin {gerek sözleşme bedelinin, gerekse de sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin}, **Hazine ve Maliye Bakanlığı’na belirlenen haller dışında**, Türk parası olarak taraflarca 30 gün içinde (13 Ekim 2018 tarihine kadar) **yeniden belirlenmiş** olması gerekmektedir (32 Sayılı Kararın Geçici 8. Maddesi).

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited’in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş. bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağıının toplam gelirleri 2019 yılında 9,6 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 167’den fazla ülkede bulunan 1.809 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dâhil dünya çapında 88.110 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlara ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

Hazine ve Maliye Bakanlığınca, getirilen kısıtlamaları ve istisna halleri düzenleyen [Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliği \(Tebliğ No: 2008-32/34\)'De Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği \(Tebliğ No: 2018-32/52\)](#) (ilerleyen bölümlerde “*Tebliğ*” olarak anılacaktır) 16 Kasım 2018 tarih ve 30597 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Söz konusu Tebliğ ile getirilen düzenlemelere ilişkin detaylı açıklamalarımız, 2018/117 sayılı Sirkülerimizde yer almaktadır. Sirkülerimizin ilerleyen bölümlerinde, gayrimenkullerin satış ve özellikle kira sözleşmelerine konu bedellerin belirlenmesine dair güncel düzenlemeler açıklanacaktır. Ayrıca, konuyla ilgili olarak T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan “Döviz Cinsinden veya Dövizde Endekli Sözleşme Bedellerine İlişkin Duyurusu”na yer alana açıklamalara geçişilecektir.

I. GAYRİMENKUL SATIŞ VE KİRALAMA SÖZLEŞMELERİNE GETİRİLEN KISITLAMALAR:

Türkiye’de yerleşik gerçek ve tüzel kişilerin kendi aralarında akdedecekleri konusu yurt dışındaki gayrimenkul olan satış ve kiralama sözleşmelerinde yer alan bedel ve diğer yükümlülüklerin, **şağıda belirtilen istisnai haller haricinde,** Türk Lirası cinsinden belirlenmesi gerekmektedir.

Anılan kısıtlama Türkiye’de yerleşik kişilerin aralarında yapacakları sözleşmelere ilişkindir. Dolayısıyla, yurtdışında yerleşik yabancı bir vatandaşın (örneğin İngiltere’de yerleşik bir İngiliz vatandaşının) Türkiye’de sahip olduğu bir gayrimenkule dair satış veya kira sözleşmesi, döviz cinsinden veya dövize endekli olarak düzenlenebilir.

Tebliğ’de “gayrimenkul” olarak belirtilen varlıklar 4721 sayılı Türk Medenî Kanununda “taşınmaz” olarak adlandırılmıştır. Söz konusu Kanun uyarınca tapu siciline taşınmaz olarak şunlar kaydedilir:

- Arazi,
- Bağımsız ve sürekli haklar,¹
- Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler.

Tebliğ uyarınca aşağıda belirtilen sözleşmelerin, döviz cinsinden yahut dövize endekli olarak belirlenmesi mümkündür:

- Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişilerin **alıcı veya satıcı olarak taraf oldukları gayrimenkul kiralama veya gayrimenkul satış sözleşmeleri,**
- Dışarıda yerleşik kişilerin Türkiye’de bulunan; şube, temsilcilik, ofis, irtibat bürosu, **doğrudan veya dolaylı olarak yüzde elli ve üzerinde pay sahipliklerinin veya ortak kontrol ve/veya kontrolüne sahip bulunduğu şirketler** ile serbest bölgedeki faaliyetleri kapsamında serbest bölgelerdeki şirketlerin **alıcı veya kiracı olarak taraf oldukları gayrimenkul kiralama veya gayrimenkul satış sözleşmeleri,**

¹ Süresiz veya en az otuz yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlanmayan ve izne tâbi kılınmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, hak sahibinin yazılı istemi üzerine tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir.

- Kültür ve Turizm Bakanlığında belgeli konaklama tesislerinin işletilmesi amacıyla kiralanmasıyla ilgili gayrimenkul kiralama sözleşmeleri,
- Gümrüksüz satış mağazalarının kiralanmasına ilişkin gayrimenkul kiralama sözleşmeleri,
- Gayrimenkullere ilişkin olarak, 13 Eylül 2018 tarihinden önce düzenlenen finansal kiralama sözleşmeleri,
- Kamu kurum ve kuruluşlarının² taraf olduğu döviz cinsinden veya dövize endekli ihaleler, sözleşmeler ve milletlerarası antlaşmaların ifası kapsamında gerçekleştirilecek olan projeler dâhilinde; yükleniciler veya görevli şirketlerin ve bunların sözleşme imzaladığı tarafların üçüncü taraflarla akdedeceği veya bahsi geçen projeler çerçevesinde akdedilecek, gayrimenkul kiralama sözleşmeleri.

II. 13 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA YÜRÜRLÜKTE OLAN SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN DÜZENLEMELER:

13 Eylül 2018 tarihinden önce düzenlenmiş olup, 13 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz cinsinden zikredilmiş bedellerin (gerek sözleşme bedelinin ve gerekse de sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin), Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenen ve yukarıda açıklanan döviz veya dövize endekli olabilecek haller dışında kalan sözleşmelerin, Türk parası olarak taraflarca 13 Ekim 2018 tarihine kadar yeniden belirlenmesi gerekmektedir.

Anılan taşınmazların kirası için döviz veya dövize endekli olarak belirlenen bedellerin Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenmesi amaçlanmıştır. Ancak, söz konusu taşınmazların kira bedelleri için anlaşma sağlanmazsa, Tebliğ ile iki yıllık süre (geçiş süreci) için geçerli olacak bir eskalasyon (TÜFE aylık değişim oranları esas alınarak endeksleme yapılması) imkânı getirilmiştir. Geçiş süreciyle ilgili olarak getirilen eskalasyon yönetimiyle ilgili detaylı açıklamalar ve örnek bir uygulama, **2018/117 no.lu Sirkülerimizin "14 - YÜRÜRLÜKTE OLAN SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN DÜZENLEMELER"** başlıklı bölümünde yer almaktadır.

Döviz veya dövize endekli olarak belirlenen taşınmaz kira sözleşmelerinin Türk Lirası olarak belirlenmesine ilişkin olarak, Tebliğ ile getirilen eskalasyon yöntemi **iki yıllık geçiş süreci** için uygulanmıştır. Tebliğin, TÜFE aylık değişim oranları esas alınarak uygulanan eskalasyon (endeksleme) yönteminin yürürlüğü, geçiş sürecinin sona ermesiyle beraber, **13 Ekim 2020** tarihinde sona ermiştir.

² Hazine ve Maliye Bakanlığının 32 Sayılı Kararda yapılan değişikliklerle ilgili olarak sıkça sorulan sorulara ilişkin açıklamasında ("**Bakanlığın Sıkça Sorulan Sorulara İlişkin Açıklaması**"), kamu kurum ve kuruluşlarının 5018 Sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun I, II, III ve IV sayılı cetvellerinde bahsedilen Kurum ve İdareler ile doğrudan ve dolaylı olarak en az %50'si bu kurum ve idarelere ait olan şirketleri kapsadığı belirtilmiştir.

III. MEVCUT TAŞINMAZ KİRA SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN DÜZENLEMELER:

32 sayılı Karar kapsamında, yukarıda sayılan istisnai haller haricinde, taşınmaz kira sözleşmelerine konu bedeller Türk Lirası cinsinden belirlenmelidir. 13 Ekim 2020 itibaren, Tebliğin yukarıda belirtilen eskalasyon & endeksleme (TÜFE aylık değişim oranları esas alınarak endeksleme yapılması) yöntemi artık yürürlükte olmasa da, tarafların anlaşmasına bağlı olarak sözleşme TL cinsinden devam eder. Diğer taraftan, geçiş dönemi için getirilen kira artış tutarlarının belirlenmesinde eskalasyon (TÜFE aylık değişim oranları esas alınarak endeksleme yapılması) yöntemi artık zorunlu değildir.

13 Ekim 2020 tarihi itibariyle geçiş süreci için Tebliğle getirilen sürenin sona ermesiyle birlikte, taşınmaz kira bedellerine konu artış tutarları için tarafların yine Türk Lirası cinsinden mutabakata varmaları esastır. Şayet mutabakata varamazlarsa, 6098 sayılı Borçlar Hukuku Kanununun ilgili hükümleri uygulanmalıdır. Şayet, Borçlar Kanununun ilgili hükümlerine göre yine mutabakat sağlanamazsa, yargı sürecine başvurulabilir.

Borçlar Kanunu'nun 344'üncü maddesi uyarınca, tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, **bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek** koşuluyla geçerlidir. Anılan maddenin devamında, taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirleneceği açıklanmıştır.

Özetle, Tebliğ ile getirilen eskalasyon yönteminin (TÜFE aylık değişim oranları esas alınarak endeksleme yapılmasının) ilgili **geçiş süreci olan 13 Ekim 2020 tarihi itibariyle sona ermesinden sonra da taşınmaz kira sözleşmelerinde yer alan bedellerin tekrar döviz cinsinden veya dövize endeksli uygulanmaya başlanması ya da yeniden döviz cinsinden veya dövize endeksli belirlenmesi, mevcut 32 sayılı Karar kapsamında mümkün değildir.** Taşınmaz kira sözleşmelerine konu bedellerin Türk Lirası cinsinden, Borçlar Kanununun yukarıda verilen ilgili hükümlerine konu sınırlar çerçevesinde belirlenmesi gerekmektedir.

IV. İLİGİLİ DÜZENLEMELERLE İLGİLİ T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞININ DUYURUSU

Taşınmaz kira sözleşmelerine konu bedellerin ne şekilde belirlenmesi gerektiğiyle ilgili olarak T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından bir Duyuru yayımlanmıştır. Bakanlığın "Döviz Cinsinden veya Dövize Endeksli Sözleşme Bedellerine İlişkin Duyurusu" sirkülerimizin ekinde yer almaktadır.

Bakanlık yapmış olduğu açıklamada; yukarıda belirtilen iki yıllık sürenin sona ermesiyle, **geçiş sürecinin sona erdiğini ve taraflar Türk lirası tutarlara uygulanacak artış oranında** yine mutabakata varamazlarsa 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 344 üncü maddesi hükmünde yer alan sınırlara tabi olacaklarını belirtmiştir.

Açıklamasının devamında, geçiş süreci için öngörülen iki yıllık sürenin sona ermesinden sonra **bahse konu sözleşmelerde yer alan bedellerin tekrar döviz cinsinden veya dövize endeksli uygulanmaya başlanması ya da yeniden döviz cinsinden veya dövize endeksli belirlenmesinin mümkün olmadığı** açıklanmıştır. Aksi uygulamaların tespiti durumunda kambiyo mevzuatı uyarınca gerekli yaptırımların uygulanacağı belirtilmiştir.

V. DÜZENLEMELERE UYULMAMASININ MÜEYYİDESİ & CEZASI:

Taşınmazların kira sözleşmeleri için 32 sayılı Karar kapsamında getirilen düzenlemelere uyulmaması halinde, 1567 Sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanunun³ 3'üncü maddesinin 1'inci fıkrası uyarınca, 3.000 TL'den (2020 yılı için geçerli olan yaklaşık tutar "9.500 TL") 25.000 TL'ye (2020 yılı için geçerli olan yaklaşık tutar "83.500 TL") kadar idari para cezası uygulanır.

Hükmolunacak idari para cezasına, suç tarihi ile tahsil tarihi arasındaki süreler için 6183 sayılı Kanuna göre tespit edilen gecikme zammı oranında, para cezası ile birlikte tahsil olunmak üzere, gecikme faizi uygulanır. Gecikme faizinin hesaplanmasında ay kesirleri nazara alınmaz.

İlgili suçların tekrerrüü halinde verilecek cezalar ise iki kat olarak uygulanır. Söz konusu idari para cezalarına karar vermeye ise Cumhuriyet savcısı yetkilidir.

Saygılarımızla.

EK: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının "Döviz Cinsinden veya Dövize Endeksli Sözleşme Bedellerine İlişkin Duyurusu"na ulaşmak için lütfen [tıklayınız](#).

³ 25.02.1930 tarih ve 1433 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.